

COMUNE DI DALMINE  
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI RECUPERO

Legge 457/78 art. 27 e 27

PER LA RISTRUTTURAZIONE E L'ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN  
CENTRO STORICO AD USO RESIDENZIALE

fabbricato in Dalmine

Foglio SF/309 - Mapp. 1056 (EX 356C, 445°, 2974, 1056), 5143, 5142  
Proprietà MAFFIOLETTI PIERANGELO

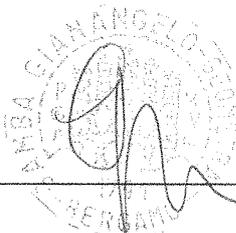
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ing. Alfonso Gamba - Geom. Gianangelo Gamba  
Con studio in via C.Colombo n. 28, 24044 Dalmine (BG)  
E-mail: info@studiotecnicogamba.it  
Tel. 035/561678 fax 035/370035

Progettisti:



*Alfonso Gamba*



*Gianangelo Gamba*

committente:

*Maffioletti Pierangelo*

DATA:

*18/02/2014*

Adottato con deliberazione  
di Consiglio comunale  
n° 33 del 18 MAR. 2014

IL VICE SINDACO  
*Alessandro Civitani*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Maria Lanza*



# INDICE:

## NOTE GENERALI:

1 - premessa.

2 - situazione urbanistica.

## ESAME DELLO STATO DI FATTO:

3 - oggetto dell'intervento.

4 - consistenza e destinazioni d'uso attuali.

5 - caratteristiche tipologiche e strutturali.

6 - elementi architettonici di pregio.

7 - servizi e impianti tecnologici.

8 - attribuzione del grado di valore degli edifici.

## IPOTESI DI PIANO DI RECUPERO:

9 - gradi di intervento.

10 - consistenza e destinazioni d'uso di progetto.

11 - urbanizzazioni e standard.

12 - descrizione del progetto.

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## NOTE GENERALI

### 1- PREMESSA

Il presente Piano di Recupero, di iniziativa privata, interessa un'area di mq 756,72

nel nucleo storico della frazione di Sforzatica con fronte su via Volta.

L'area in oggetto, con unico proprietario, è attualmente occupata da tre costruzioni destinate a laboratorio e deposito di materiali.

L'attuale condizione deriva dalla demolizione dei fabbricati preesistenti a seguito di iniziativa Comunale per la formazione di via Volta negli anni sessanta.

La corte è stata allora completamente demolita, con il solo mantenimento di spezzoni di muri.

Successivamente, negli anni settanta, l'allora proprietà utilizzando gli spezzoni di muro esistenti, completando le murature e le coperture, ricavò un locale di mq 77,45, destinandolo a laboratorio, su parte della rimanente area due costruzioni rudimentali con struttura in ferro ad uso deposito di materiali di mq 105,49 e un piazzale per ricovero dei mezzi di lavoro. Per tali edifici, oggi esistenti, la proprietà ha ottenuto le Concessioni in sanatoria del 23/01/1990 con il nr. 216 e 715.

La volumetria attualmente esistente, consentita con la Concessione in sanatoria sopracitata, è di mc 649,51.

Come si evince più dettagliatamente nei successivi paragrafi della presente relazione, gli edifici sono fatiscenti, le coperture in eternit, l'area usata semplicemente come ricovero autoveicoli.

La proposta di intervento prevede la completa demolizione delle costruzioni attuali, la realizzazione di un unico corpo di fabbrica con S.L.P. di mq 216,11 inferiore alla S.L.P. di mq 216,50 così ottenuta: volume esistente diviso tre =  $649,51/3 = \text{mq } 216,50$ .

L'intero contesto edilizio dell'area in oggetto è contraddistinto da edifici realizzati in tempi successivi, dagli anni settanta ai giorni nostri, con interventi di demolizione dei fabbricati preesistenti e realizzazione degli attuali edifici (vedi allegato A).

L'immobile, di proprietà del Sig. Maffioletti Pierangelo residente a Dalmine in via Capitano Sora nr 24, è un bene che già apparteneva alla famiglia nella generazione precedente, motivo per cui il Sig. Maffioletti vorrebbe recuperare il volume esistente per edificare una nuova costruzione dove riunire il proprio nucleo familiare.

## 2- SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Dalmine è dotato del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) introdotto dalla Legge Regionale 12/2005 al posto del tradizionale Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale in data 20 Dicembre 2011 con delibera nr. 115 con pubblicazione Burl in data 28 Marzo 2012.

Tale piano individua e perimetra i centri storici (zona A) e gli ambiti sottoposti a Piano di Recupero nelle tavole PdR 02b e PdR 03, e nel PdR art. 05 viene specificata l'operatività del Piano di Recupero degli edifici di antica formazione, nella quale risultano compresi gli immobili oggetto di intervento.

La frazione Sforzatica di Dalmine, nella quale è situato l'immobile in oggetto, è posta semi centralmente nel territorio comunale di Dalmine, essa è caratterizzata essenzialmente da un centro abitato con un nucleo ben definito di abitanti e servizi primari e secondari, dista poche centinaia di metri dal municipio del territorio.

Le attività commerciali presenti sono principalmente le terziarie, anche se la fabbrica della "Dalmine" non è molto distante dalla frazione.

Il nucleo storico è di remota costruzione, infatti esistono scritture che ne attestano l'esistenza già nei primi anni del 300, ai tempi, insieme alla frazione di "Oleno", costituivano già un unico comune.

L'immobile oggetto del presente P.R. è frutto della totale demolizione degli edifici preesistenti e delle successive realizzazioni di volumi privi di alcun valore storico ed architettonico.

## ESAME DELLO STATO DI FATTO

### 3 - OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'immobile interessato al P.R. è composto da un fabbricato ad un unico piano e due superfetazioni, per la fattispecie due tettoie adibite a deposito, la loro esistenza è attestata sia graficamente sul P.G.T., sia catastalmente e da concessioni in sanatoria del 23/01/1990 con il nr. 216 e 715 (vedi documentazione allegata).

### 4 - CONSISTENZA E DESTINAZIONI D'USO ATTUALI (vedi tavola 1)

piano terra:

sup. lorda laboratorio	77,45 mq
sup. lorda tettoia/deposito (lato destro)	61,20 mq
sup. lorda tettoia/deposito (lato sinistro)	44,29 mq
Volume totale esistente	649,51 mc
S.L.P. realizzabile con piano di recupero	$649,51/3 = 216,50$ mq

## 5 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E STRUTTURALI

Dei fabbricati di antica formazione insistenti sull'area di proprietà del sig. Maffioletti esistono poche porzioni di muro, le costruzioni originali infatti furono quasi completamente demolite con la realizzazione di via Volta. Il laboratorio esistente fu costruito utilizzando spezzoni di murature in pietra negli anni 70 realizzando in mattoni parzialmente intonacati il resto della struttura, la copertura del laboratorio sostenuta da una commistione di travi in legno e in ferro, come quella delle due tettoie/deposito è in eternit ed andrà quindi debitamente smaltita tramite apposita richiesta ASL da impresa autorizzata. Le altre due costruzioni realizzate sempre negli anni settanta, sono interamente in ferro con copertura come già detto in eternit. Anch'esse si presentano in cattivo stato di manutenzione.

## 6 - ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

### La situazione attuale

Le costruzioni oggetto del P.R., sono circondate da fabbricati di recente ristrutturazione che hanno perso le loro caratteristiche di edifici rurali, essi sono composti generalmente da 2 o 3 piani fuori terra.

### Valori ambientali

L'area in esame non ha mantenuto un apprezzabile grado di manutenzione. Come già specificato, gli interventi che essa ha subito negli anni sono stati distruttivi per quanto riguarda l'aspetto storico/architettonico. L'area oggetto del presente P.R. non presenta elementi architettonici di pregio.

## 7 - SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli edifici esistenti non sono dotati di impianti tecnologici rispondenti alle vigenti normative. L'area di via Volta è urbanizzata e completamente

servita dalla rete fognaria, gas, acquedotto, ENEL, Telecom.

## 8 - ATTRIBUZIONE DEL GRADO DI VALORE DEGLI EDIFICI

Gli edifici esistenti pur non presentando caratteristiche di interesse architettonico vengono classificati all'interno della "ZONA A: CENTRI STORICI E E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" con tipologia di intervento "demolizione/ricostruzione" (vedi tavola PdR 03 Planimetria dei centri storici zona A di Mariano e Sforzatica).

## I POTESI DI PIANO DI RECUPERO

### 9 - GRADI DI INTERVENTO

Si prevede essendo consentita la demolizione e ricostruzione, il totale disfacimento del fabbricato e delle due superfetazioni e la ricostruzione di un fabbricato con altra sagoma e sedime, in conformità alla normativa vigente. L'intervento di demolizione non comporta rischi in quanto si opera su area esclusiva e distante dai fabbricati confinanti.

### I O – CONSISTENZA E DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Come da concessioni in sanatoria del 23/01/1990 con il nr. 216 e 715 intestate a Maffioletti Mario:

volume esistente = 649,51 mc / 3 = SLP realizzabile 216,50 mq

SLP come da nuovo progetto del piano di recupero 216,11 mq a destinazione residenziale (vedi tavola 4 e 5 "verifiche" per tutti i dati di progetto del piano di recupero).

### Distanze dai confini e dai fabbricati

Come evidenziato nelle tav. di progetto n.1 e 2 le distanze dai confini e dalla strada sono maggiori di 5,00 m, dai fabbricati circostanti maggiori di 10,00 m, in aderenza sul lato sud/est con fabbricato realizzato a confine all'inizio degli anni 2000, per indicazione dell'amministrazione comunale con previsione di costruire in aderenza sul lotto in oggetto come descritto nella convenzione tra il Comune di Dalmine e F.lli Imberti allora sottoscritta.

### Strumenti e metodologie d'intervento

Le scelte progettuali sono dettate principalmente dal contesto paesaggistico e stilistico, prospetti semplici e lineari che ben si accostano al fabbricato esistente al quale si andrà a costruire in aderenza, materiali consoni all'area circostante senza stravolgere esteticamente il buon gusto di chi osserva dall'esterno, vedi rendering tav. di progetto n.3 con inserimento fotografico dell'area.

I materiali principali saranno i seguenti:

- a) Facciate intonacate al civile con tinteggiatura di colore chiaro;
- b) Eventuali rivestimenti esterni con pietra o mattone a vista;
- c) Serramenti e portoni d'ingresso in legno;
- d) Parapetti intonacati e con barriere semplici in ferro;
- e) L'orditura del tetto sarà in legno, e il manto in coppi;
- f) Pluviali e canali in rame.

(vedi tavola 3 sezioni e prospetti nuovo progetto)

## 11- URBANIZZAZIONI E STANDARD

L'immobile è ubicato in area urbanizzata, dotata quindi delle reti e servizi necessari.

- destinazione residenziale

- superficie lorda di pavimento (slp)= mq. 216,11

- volume= mc. 649,51

- abitanti teorici (volume/150): mc. 649,51/150 = n. 4,33 abitanti teorici

- dotazione minima servizi secondari (18 mq/ab):

$$18 \text{ mq} \times 4,33 = 77,94 \text{ mq}$$

area a verde di uso pubblico messa a disposizione da progetto Piano di Recupero mq 32,62

$$77,94 - 32,62 = 45,32 \text{ mq da monetizzare}$$

Le aree non direttamente messe a disposizione verranno monetizzate al valore di €...../mq (.....€/mq).

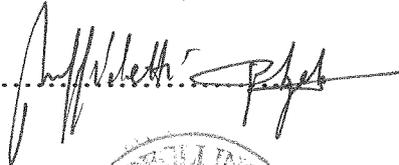
- servizi per il parcheggio (1 posto auto ogni 70 mq S.L.P.):

$$216,11/70 \text{ mq} = \text{n. } 3,08 \text{ posti.}$$

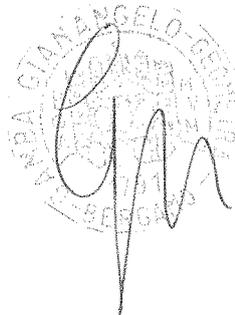
posti auto da progetto Piano di Recupero n.3

18/02/2014

Dalmine li.....



I progettisti:



Il proprietario:





